savills

ブリーフィング
住宅市場

2014年第2・四半期

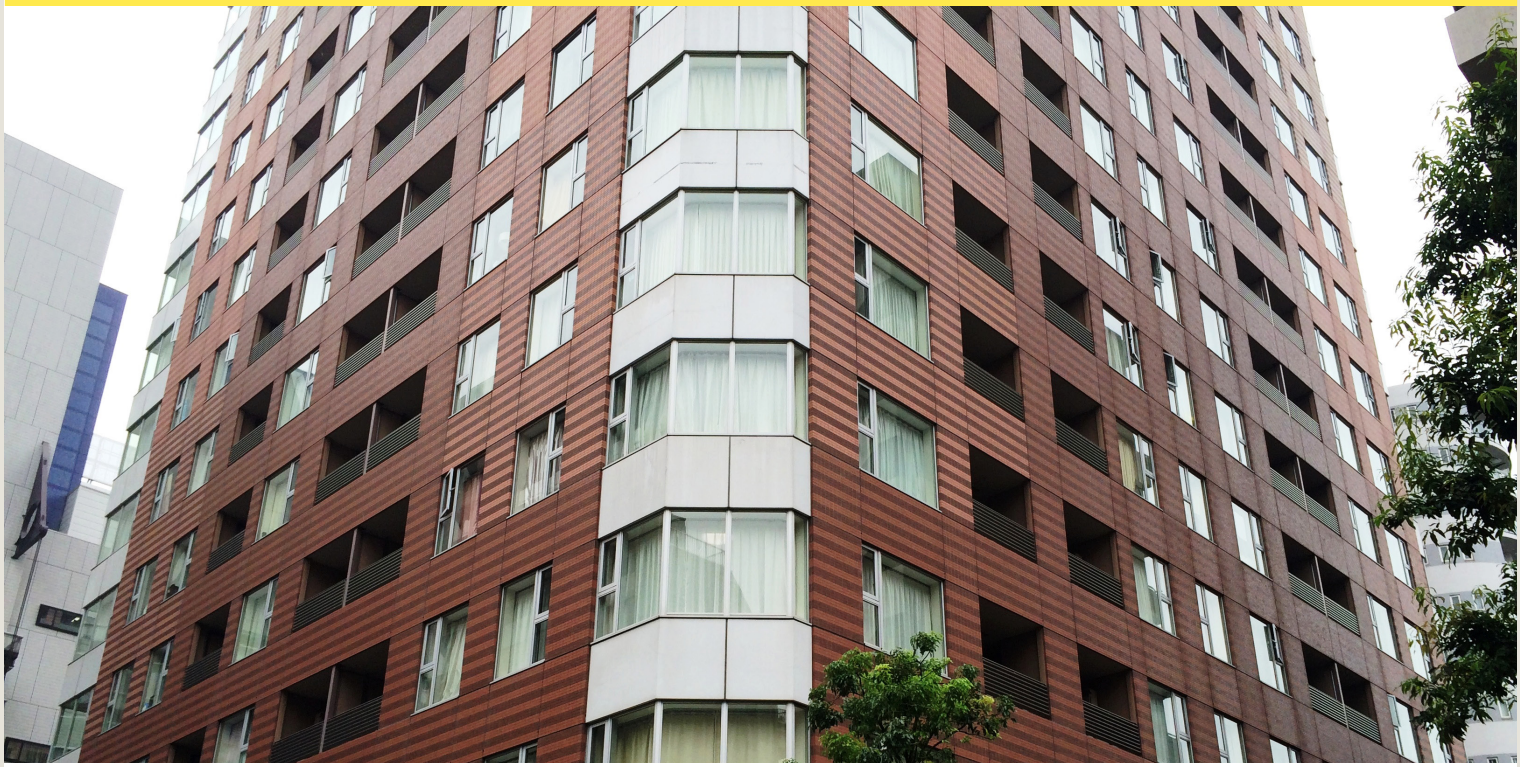


写真: ウエストパークタワー池袋、豊島区

サマリー

都市化の進行と新しい世帯の流入により、東京の賃貸住宅への入居需要は継続的に増加する傾向にある。また、建設コストの上昇や2020年のオリンピックに向けた用地取得競争の激化により、賃貸住宅の供給量は抑制傾向になると思われることから、賃料相場にとって良好な需要と供給の関係が形成されるだろう。

■ 2014年6月1日時点の東京都の人口は、およそ1,340万人となり、前年同期と比べ0.6%増、過去10年間では8.0%の上昇となった。

■ 人口動態動向をみると、東京中心部が最も増加率が高いエリアであり、都心5区では前年同期比1.9%の増加が見られ、10年前に比べるとほぼ20%の拡大となった。

■ 東京都における世帯数は、2003年から2013年の10年間で19%の増加となり、住宅の増加数を若干上回っている。

■ 東京都での賃貸世帯数の割合は、2013年において約47%である（全国平均は35%）。

■ サヴィルズの分析では、東京23区ミッドマーケットの賃貸住宅平均募集賃料は、前年同期比1.1%増、1㎡当たり3,565円（1坪当たり11,785円）となった。

■ 賃料は、調査した7エリア中6エリアが前年と比べて上昇。都心5区は2.9%の上昇を記録した。

■ 東京23区において、J-REITが所有する住宅の平均稼働率は96.3%であり、2010年の第3四半期以来、95%を上回る状況が続いている。

“2014年の上半期のミッドマーケットにおける賃料は、都心5区をはじめ、緩やかな回復期に入っている。”
サヴィルズ・リサーチ&コンサルティング

サヴィルズの東京住宅市場調査: 地理的分析

サヴィルズは、東京都心部の住宅市場を説明するため、東京23区を7つの区域（中央部（都心5区）、南部、西部、北部（内部/外部）、東部（内部/外部）に区分している。

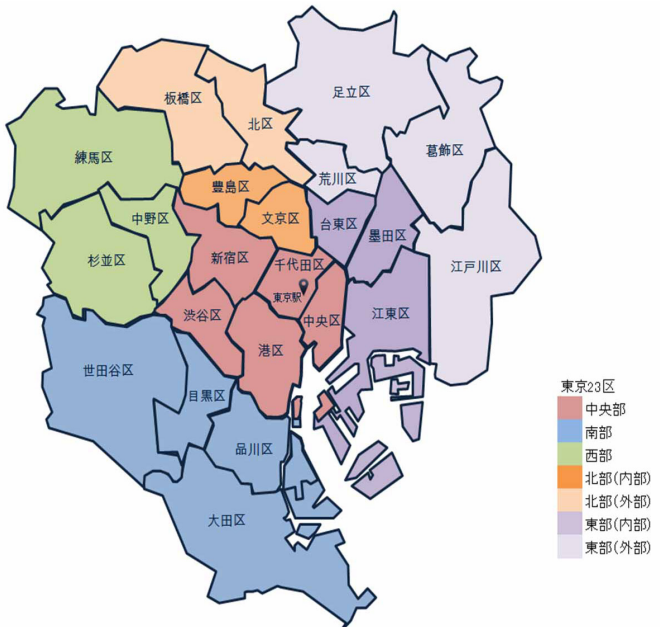
人口動態動向：成長はどこに集中したか？

東京都は、その面積が国土の0.6%程度であるにも関わらず、総人口の約10.5%が集中している都市である（表1を参照）。東京都の人口は、2014年6月の時点で前年同期比0.6%増のおよそ1,340万人となり、この10年間でおよそ8.0%増加した。更に東京都の人口のうち、およそ910万人・全体の68%が東京23区内で暮らしている。

東京南部と東部（外部）のサブマーケットは、広いエリア面積を反映して、それぞれ、23区内の総人口のおよそ25%と22%を占め、エリア別人口数第一、第二位の地位にあるが、人口の増加率が最も高いエリアは、都心5区と東部・北部の内部エリアである。都心5区では、6月に前年同期比1.9%増のペースで人口が増加し、10年間でおよそ20%増加した。東部（内部）のサブマーケットは前年同期比1.4%増、北部（内部）のそれは1.3%増となり、どちらも10年間ではおよそ17%の増加となった。

図 1

東京23区の調査エリアマップ



出所：サヴィルズ・リサーチ&コンサルティング

世帯形成率は住宅供給のペースを上回る

東京都では、人口増加が見られる一方、１世帯当たりの構成人数が少なくなる傾向も継続しており、結果として東京都における世帯数は増加の一途を辿っている。総務省の調査結果の分析によると、世帯形成率はこの10年間において住宅の供給率を若干上回っており、東京都での世帯数は10年間で（2003-2013年）およそ19.0%増加する一方、同期間の住宅数は18.9%の増加となっている（2013年末時点住戸数735万2300戸）。

2013年の住宅全体の入居率は87.9%となり、2003年と比べてわずかな上昇が見られた。東京都における空き住戸は、主にテナントに選好されない築古物件や品質に劣る賃貸住宅において発生している。

表 1

エリア別人口動態と流動傾向、2014年6月1日

	エリア面積 (sq km)	人口	エリア密度 (人口/sq km)	人口増減 (%)	１０年間の人口増減 (%)	分母	面積の割合 (%)	人口の割合 (%)
東京都	2,188.7	13,363,004	6,106	0.6	8.0	全国の合計	0.6	10.5
東京23区	623.0	9,128,090	14,652	0.8	9.3	東京都の合計	28.5	68.3
都心5区	75.5	953,223	12,625	1.9	19.7	東京23区の合計	12.1	10.4
南部	155.9	2,252,250	14,445	0.8	8.0		25.0	24.7
西部	97.8	1,598,104	16,346	0.5	5.0		15.7	17.5
北部（内部）	24.3	507,629	20,873	1.3	16.5		3.9	5.6
北部（外部）	52.8	879,043	16,661	0.6	3.0		8.5	9.6
東部（内部）	63.8	919,040	14,401	1.4	17.1		10.2	10.1
東部（外部）	148.1	2,014,705	13,604	0.3	7.5		23.8	22.1

出所：総務省および東京都公表データより、サヴィルズ・リサーチ&コンサルティング部　作成

持ち家世帯と賃貸世帯の割合

東京都内には、2013年の時点で約650万世帯が居住しており、世界的にも巨大な住宅市場が形成されている。賃貸世帯数の割合は、全国でおよそ35%である一方、東京都内では47%となっており、グラフ1にて示されているとおり、大部分は共同住宅に居住している。それに対して、およそ46%を占める持ち家世帯では、依然として戸建住宅が主たる居住形態であるが、この10年間では共同住宅の存在感も高まってきている。

サヴィルズ賃料インデックス：東京ミッドマーケットの集合住宅

サヴィルズでは、四半期ごとに20,000件超の賃貸住宅のデータを集計し、東京の「ミッドマーケット」の賃貸集合住宅の市場傾向を観測分析している。当社の賃料のベンチマークデータは以下の条件を満たす賃貸住宅の平均募集賃料を基に算出している。

1）100㎡以下のワンルームから2LDKの賃貸集合住宅

2）鉄筋コンクリート造で築10年以内

3）東京23区内所在で最寄駅から徒歩10分圏内

リーマンショック後、2008年から2011年の3年間で約10.6%下落した東京23区のミッドマーケットの共同住宅の賃料は、2012-2013年の間に底を打ち、東京都心部が安定期に入ったことを明確に示している。

2014年の上半期のデータによると、東京の賃料は、都心５区への人口集中に伴う賃料上昇に先導される形で、緩やかな回復期に向かっている。

東京ミッドマーケットの賃料動向　調査区域別

2014年第2四半期、東京23区のミッドマーケットの平均募集賃料は、前四半期比0.3%増、前年同期比1.1%増の1㎡当たり約3,565円となった（1坪当たり11,785円）。

サヴィルズの調査対象7エリアのうち、6エリアにて対前年同期比で賃料が上昇した。これには当社の調査で最も高い賃料を示している、都心5区が含まれており、平均賃料は1㎡当たり4,110円、前年同期比2.9%増となった（1坪当たり13,580円）。この数字は、東京23区の平均を約15%上回り、東京で賃料が2番目に高い住宅地域である南部を11%上回っている。

賃料の下落が見られた区域は、北部（外部）のみであり、都内で賃料が2番目に低いエリアとなった。賃料の低廉な募集物件が増えたこと等に起因して、平均賃料は前

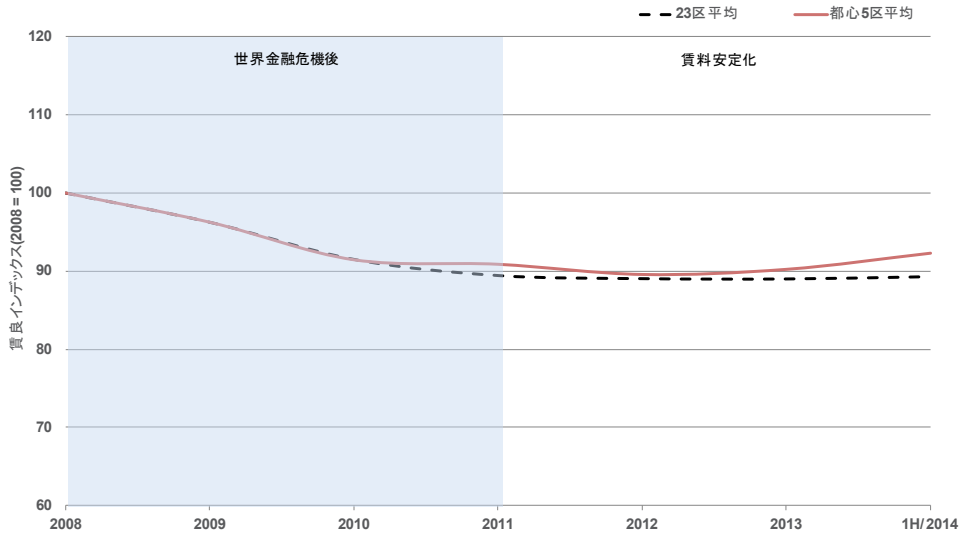
グラフ 1

居住動態　東京都における世帯 (2003年 vs 2013年)

出所：総務省公表データより、サヴィルズ・リサーチ＆コンサルティング部　作成

グラフ 2

東京ミッドマーケットの集合住宅の賃料インデックス（2008年～2014年第1四半期）



出所：サヴィルズ リサーチ＆コンサルティング部

年同期比0.5%下落し、1㎡当たり3,090円（1坪当たり10,205円）となった。賃料が最も低いエリアは東部（外部）であり、平均募集賃料1㎡当たり3,000円（1坪当たり10,000円）を下回った唯一のエリアとなった。

東京ミッドマーケットの住宅賃料動向　面積別

東京の賃貸住宅市場は、専有面積の小さい45㎡（13.6坪）以下の単身者向けの物件が多くを占めている。ロンドンやニューヨークなどの主要都市と異なり、ハウスシェアやルームシェアが一般的でないため、中小規模物件が大多数を占めるマーケットとなっている。

表2に示すように、単身者向けの物件は、専有面積の大きい物件よりも賃料単価（1㎡当たり）が高い結果となっている。これは、コンパクトな物件に対する底堅い需要だけでなく、規模の大きい物件では賃料総額が高くなるため、（1）単身世帯にとっては支払い許容範囲を超える可能性があり、また（2）分譲マンションを購入するという選択肢との競合も発生するからであり、これらの要因が専有面積の大きい賃貸物件への需要を限定しているものと思われる。そのため、多くのデベロッパーは、賃貸住宅開発事業においては、ワンルーム等で構成される共同住宅の開発に注力し続けている。

2014年第2四半期において、東京23区の小規模物件の募集賃料は、前年と比べて低下した。コンパクト物件の数が増えた影響で、テナント募集活動が激化し，専有面積15㎡～30㎡及び30㎡～45㎡の物件の募集賃料が前年同期比1.0%以上低下する結果となる。一方、専有面積60㎡～75㎡の物件の募集賃料は、前年同期比6.1%増となり、最も上昇の幅が大きくなっている。

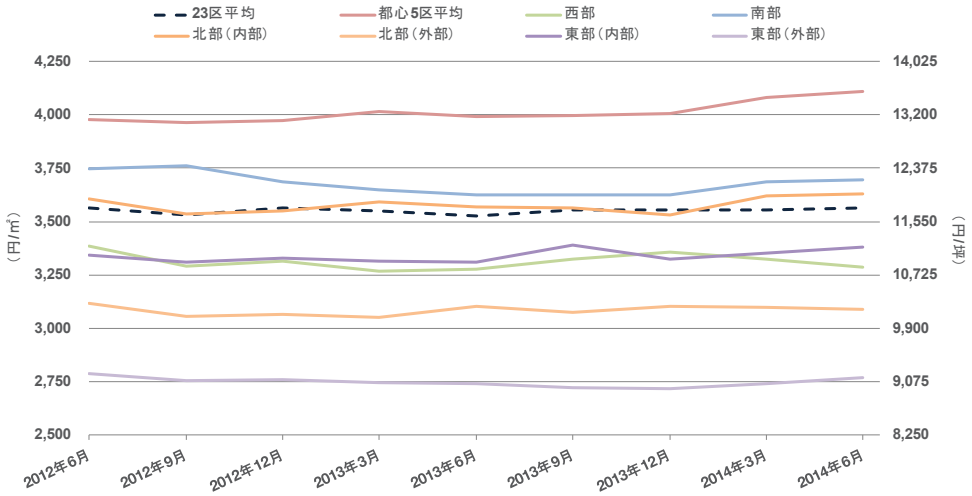
都心5区では、第2四半期において全体平均より好調に推移し、比較的小さい物件の平均募集賃料は2%上昇、専有面積45㎡～60㎡の物件の募集賃料は5.6%上昇、専有面60㎡～75㎡の物件の募集賃料は9.1%上昇している。この好調な賃料推移は、良好な需要と供給のバランスに支えられており、市場では、日本全体の景況感や雇用情勢の回復傾向を反映してより広い物件に対する選好も進んでいる模様である。

東京ミッドマーケットの住宅稼働率

J-REITsが保有する住宅物件は、ミッドマーケットの集合住宅の稼働率水準を測定するうえで有用なベ

グラフ 3

調査対象区別　ミッドマーケットの賃貸集合住宅の平均募集賃料（2012年第2四半期～2014年第2四半期）



出所：サヴィルズ リサーチ＆コンサルティング部

表 2

専有面積別 平均月間募集賃料（2014年第2四半期）

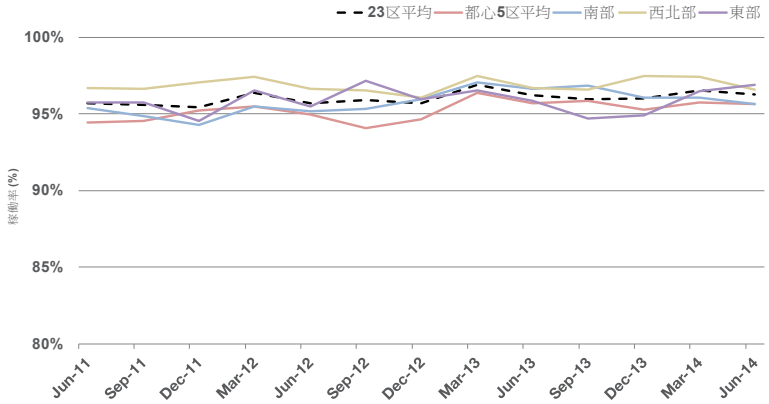
面積	15-30㎡		30-45㎡		45-60 ㎡		60-75 ㎡	
地域	円/㎡(坪)	% YoY	円/㎡(坪)	% YoY	円/㎡(坪)	% YoY	円/㎡(坪)	% YoY
23区	3,570 (11,800)	-1.2	3,390 (11,205)	-1.6	3,300 (10,910)	0.6	3,460 (11,440)	6.1
都心5区	4,160 (13,750)	2.1	3,990 (13,190)	2.0	4,000 (13,225)	5.6	4,020 (13,290)	9.1
標本数	>10,000		>5,000		>2,000		>500	

出所：サヴィルズ リサーチ＆コンサルティング部

ンチマークである。J-REITsが東京23区で運用する賃貸共同住宅の2014年第2四半期の平均稼働率は、前年同期から0.1%下げて96.3%となったものの、2010年第3四半期以来、95%を上回る稼働率となっている。都心5区の平均稼働率は、前年同期並びに前四半期と同等の95.7%となった。

グラフ 4

J-REIT保有物件の平均稼働率（2011年第4四半期～2013年第4四半期）



出所：J-REITs　公表資料より、サヴィルズ・リサーチ＆コンサルティング部作成
*J-REITs: 日本アコモデーションファンド投資法人、アドバンスレジデンス投資法人（旧日本レジデンシャル投資法人含む）、平和不動産投資法人

アウトルック

ミッドマーケットの賃貸住宅賃料が、持続的な回復をするためには、市場に対する景況感の改善が不可欠である。内閣府のデータによると、雇用見通しに対する消費者の認識は、4月1日の消費税率引上げを経たにも関わらず、2007年以来の最も良好な水準となっている。また、一般の消費動向は、第2四半期にV字回復を示している。このような景況感を背景として、より良い物件への賃借人の入居需要は、今後も継続するものと思われる。

需要の観点では、都市化の進行と新しい世帯の流入により、東京都心部への入居需要は引き続き堅調に推移するものと思われる。

一方で、建設コストの上昇や2020年のオリンピックに向けた用地取得競争の激化により、賃貸住宅の供給量は抑制傾向になるものと思われる。これらの要因は、デベロッパーの利益率を押し下げることになり、今後の新規計画を困難なものとする可能性がある。それに伴う供給量の減少は、先の入居需要の盛り上がりと相まって、賃料相場に上昇圧力をかけるものと思われる。

詳しいお問合せ先:

サヴィルズ・ジャパン

クリスチャン・マンシーニ
代表取締役 兼 チーフ・エグゼクティブ・オフィサー、ジャパン
+81 3 5562 1717
cmancini@savills.co.jp

ジェームス　ハービー
マネジャー、インターナショナル・レジデンシャル・セールス
+81 3 5562 1737
jharvey@savills.co.jp

サヴィルズ・リサーチ

ウィル・ジョンソン
ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング、ジャパン
+81 3 5562 1736
wjohnson@savills.co.jp

ハフイズ・イスマイル
アソシエー, リサーチ&コンサルティング、ジャパン
+81 3 5562 1787
hismail@savills.co.jp

サイモン・スミス
シニア・ディレクター、アジア・パシフィック
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Savills plc
Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 600 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.